

Beschlussvorlage



Große Kreisstadt
HOCKENHEIM

Amt/ FB/ EB - Verfasser Fachbereich Bauen und Wohnen - Herr Weber	Az.	Datum 12.10.2018
---	-----	---------------------

Nr.
60/2018/458/1

Betreff:
Sanierungen Schulen im Schulzentrum - Sanierung Gustav-Lesemann-Schule - Sanierung
Hartmann-Baumann-Schule - Sanierung Theodor-Heuss-Realschule

Beratungsfolge	zur	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Technik, Umwelt und Verkehr	Vorberatung	01.10.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.10.2018	öffentlich

unter Einbeziehung von:

Beschluss/ Antrag:

1. Die Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule und die Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule werden weiter bearbeitet und umgesetzt.
2. Der Gemeinderat beschließt die Planungen für den Neubau der Gustav-Lesemann-Schule einzuleiten.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung eines Alternativstandortes für den Neubau der Gustav-Lesemann-Schule.

Sachverhalt:

A. Allgemeines

Bei Vorab-Untersuchungen an der Gustav-Lesemann-Schule im Frühjahr, zur Klärung wie die neuen und bereits beauftragten Fenster der Gustav-Lesemann-Schule an den Bestand angeschlossen werden können, musste festgestellt werden, dass die Decken des Erdgeschoss und Obergeschoss mit Rattenkot belegt und verunreinigt sind.

Bei weiteren Prüfungen und Untersuchungen der im Deckenbereich eingebauten Schallschutzdämmplatten, welche auf der Decke aufliegen, und auch in Zwischenwänden verbaut sind, wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Material um künstliche Mineralfaser (KMF) nach WHO-Definition handelt, die lungengängig ist. Dieses Material ist gem. Gefahrstoffverordnung als krebserregend eingestuft.

Unmittelbar nach Feststellung dieser Problematik wurde ein Umwelttechniker hinzugezogen. Lt. seiner Auskunft geht von diesem Material nur dann eine Gefahr aus, wenn das Material bearbeitet wird. Hierüber wurde auch das Gesundheitsamt in Kenntnis gesetzt, um das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abstimmung mit dem Gesundheitsamt wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen, z.B. Anbringung von Verschlüssen, um Ratten den Zugang zum Gebäude zu verwehren und auch Festlegung keiner weiteren Arbeiten an den Decken und Wänden.

Die zunächst geplante geschossweise Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule hätte erfordert, dass das Riegelgebäude III der Hartmann-Baumann-Schule während der Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule hätte genutzt werden müssen. Dies hätte aber zur Folge gehabt, dass die Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule hätte zurückgestellt werden müssen.

Da aber die Planungen der Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule durch das beauftragte Architekturbüro Jöllbeck und Wolf, Walldorf, insbesondere um den Förderzeitraum des Landes für den Zuschuss von 476.000,00 € (bis Ende 2022 Sanierung und Abrechnung) einhalten zu können, weit vorgeschritten waren, war diese Option zunächst hinfällig geworden.

Da im Zuge der Sanierung der rattenkotverschmutzten Decken eine Sanierung auch den Ausbau der KMF-Einbauten unter Berücksichtigung hoher Auflagen des Arbeitsschutzes in den Decken zwingend einschließen musste und damit eine umfassende Entkernung des Gebäudes notwendig wird, musste geklärt werden, inwieweit damit eine Generalsanierung des Gebäudes der Gustav-Lesemann-Schule notwendig und wirtschaftlich geboten ist.

Dabei wurde klar, dass auch noch weitere Einbauten der Gustav-Lesemann-Schule zu sanieren sind. Notwendig in der Gustav-Lesemann-Schule ist auch die Erneuerung der gesamten Elektrik, der Böden, weiterer Fenster, eine Abdichtung des Flachdaches einschl. Dachdämmung und auch eine Sanierung der KMF-belasteten Wände.

Deshalb wurde kurzfristig nach einem Architekturbüro gesucht, das den Aufwand einer solchen Generalsanierung schnellstmöglich ermitteln kann und auch Kapazitäten hat, eine solche Sanierung kurzfristig zu leisten. Der mit dem Umwelttechniker oft zusammenarbeitende und zunächst für eine reine Deckensanierung eingeschaltete Architekt hatte aus Kapazitätsgründen eine Kostenermittlung für eine Generalsanierung ablehnen müssen.

Das von der Verwaltung angefragte Architekturbüro Vögele aus Reilingen konnte kurzfristig damit beauftragt werden, eine Kostenschätzung für eine Generalsanierung der Gustav-Lesemann-Schule zu erarbeiten und hat inzwischen eine Kostenschätzung dafür vorgelegt.

Parallel laufen neben den Planungen zum Bau der Hartmann-Baumann-Schule durch das Architekturbüro Jöllbeck und Wolf aus Walldorf auch noch die vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Planungen zur notwendigen Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule. Ziel dabei ist es, den Förderantrag beim Land mit den notwendigen Plänen bis Jahresende beim Regierungspräsidium Karlsruhe einreichen zu können.

B. Gustav-Lesemann-Schule (GLS)

1. Sanierungskosten GLS

Die vom Architekturbüro Vögele aus Reilingen ermittelte Kostenschätzung (siehe Anlage 1) für die Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule geht nach dem gegenwärtigem Stand von **Sanierungskosten** aus in Höhe von brutto **3.974.005,00 €**.

Zu den Sanierungskosten des Gebäudes müssen noch die **Auslagerungskosten** (siehe Anlage 2) für den während der Sanierung des Schulgebäudes sicherzustellenden Unterricht in Form einer Containerlösung (z.B. auf dem Schwimmbadparkplatz in der Arndtstraße – der notwendige Platz ist auf dem Schulcampus während der Bauarbeiten an der Hartmann-

Baumann-Schule nicht anderswo in der Nähe vorhanden) bei einer Flächenumsetzung im Umfang der derzeit für die Gustav-Lesemann-Schule bereitstehenden Flächen (1: 1) dazu gerechnet werden in Höhe von brutto **2.550.309,23 €.**

Die Kosten für eine Auslagerung des Schulbetriebes in Container sind derzeit so hoch, da auf dem Containermarkt derzeit eine sehr hohe Nachfrage herrscht und eine Anmietung von Containern nach Recherchen des Architekturbüros Vögele auf dem Markt derzeit grundsätzlich nicht möglich ist. Nach Rücksprache des Architekten mit verschiedenen Containerherstellern müssen die Container gekauft werden, da eine Vermietung auf Grund der hohen Investitionssumme nicht möglich ist. Ob und für welchen Preis die Container wieder zurückverkauft werden können, lässt sich heute noch nicht abschätzen, da die Hersteller hierzu keine Angaben machen

Die Auslagerungskosten würden lt. Architekturbüro Vögele - bei einer reduzierten Auslagerungsfläche zur Herstellung des Mindestbedarfes an Flächen für die Gustav-Lesemann-Schule - immerhin noch Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Containerlösung in Höhe von 1.142.400,00 € brutto erfordern, was aber nach dem jetzigen Wissensstand über die von der Schule tatsächlich benötigten Schulräume nicht möglich ist.

Somit beliefen sich die Gesamtkosten für Sanierung und Auslagerung des Schulbetriebs der Gustav-Lesemann-Schule in zu erwerbende Container bei einer Umsetzung der Flächen im **Verhältnis 1:1** auf insgesamt brutto **6.524.314,23 €.**

Bei der Umsetzung mit dem reduzierten Flächenbedarf würden immerhin noch Gesamtkosten anzusetzen sein in Höhe von brutto 5.116.405,00 €.

2. Neubaukosten GLS

Das Architekturbüro Vögele hat wegen der doch sehr hohen Sanierungskosten zusätzlich noch eine Kostenschätzung für den Neubau der Gustav-Lesemann-Schule in gleichem Umfang vorgelegt (siehe Anlage 3).

Die Kostenschätzung für einen Neubau der GLS (einschl. der Abbruchkosten der jetzigen Gustav-Lesemann-Schule) beläuft sich gem. der DIN 276 auf Kosten in Höhe von brutto **5.521.600,0 €.**

3. Entscheidung über Sanierung bzw. Neubau (ggfs. auch neuer Standort) GLS

Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit und der Tatsache für einen Betrag von ca. 5,5 Mio. € einen Neubau für die Gustav-Lesemann-Schule errichten zu können und bei einer Sanierung mindestens 5,1 Mio. €, eher aber 6,5 Mio. €, für die Gustav-Lesemann-Schule aufbringen zu müssen, ist es aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlicher und nachhaltiger einen Neubau der Gustav-Lesemann-Schule zu errichten. Fördermittel, die vom Land bis Antragstellung Ende 2018 in Anspruch genommen werden könnten, können nicht in die Rechnung eingestellt werden da das Förderprogramm Ende 2018 ausläuft und eine Antragstellung nicht mehr möglich ist.

Im Falle eines Neubaus könnten neben dem jetzigen Standort (bei einer Auslagerung der Schule) auch andere Standorte für die Gustav-Lesemann-Schule in die Prüfung kommen, um den Schulbetrieb vorerst ohne Containerlösung sicherstellen zu können, wobei aber größere Arbeiten an den Decken der jetzigen Gustav-Lesemann-Schule unterbleiben müssen, um eine Gesundheitsgefährdung zu vermeiden.

C. Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule (einschl. Neubau)

Die Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule sollte, wie im Gemeinderat beschlossen, weiter fortgeführt und umgesetzt werden, um im Förderzeitrahmen (Abrechnung bis Ende 2022) zu bleiben und den Zuschuss des Landes von 476.000,00 € nicht zu gefährden.

D. Verlagerung der Gustav-Lesemann-Schule

Nach der Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule (mit einem Anbau) könnte das dann freiwerdende Riegelgebäude I der Hartmann-Baumann-Schule von der Gustav-Lesemann-Schule genutzt werden, sodass die Anschaffung von Containern zur Gewährleistung des Schulbetriebs der Gustav-Lesemann-Schule nicht notwendig werden würde.

Lt. Schulleitung würden die Räume des Riegelgebäudes I der Hartmann-Baumann-Schule ausreichen, um den Schulbetrieb sicherstellen zu können. Hierdurch könnte die neue Gustav-Lesemann-Schule am bisherigen Standort nach Abriss und Neubau entstehen. In diesem Falle müsste allerdings der Betrieb der Gustav-Lesemann-Schule, am jetzigen Standort, bis zum Bezug des sanierten Riegelgebäudes III mit Anbau durch die Hartmann-Baumann-Schule sichergestellt werden.

E. Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule

Die Sanierung der Realschule sollte, wie auch im Gemeinderat beschlossen, weiter durch das bereits beauftragte Büro BSS Architekturbüro, Nürnberg bis zur Baugenehmigung weiter geführt. Hierzu ist bis Jahresende der Förderantrag beim Land einzureichen.

Anlage 1 - Sanierungskosten Gustav-Lesemann-Schule 07.09.2018

Anlage 2 - Sanierung Gustav-Lesemann-Schule Kostenschätzung Container 07.09.2018

Anlage 3 - Neubau Gustav-Lesemann-Schule Kostenermittlung 07.09.2018

OB	BM	FB-/Werkleitung	Verfasser/in